



ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО
«АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964



Утверждаю, директор

Шуховцев К.В.
12.10.2023 г.

Выписка из отчета №1210231380

об оценке рыночной стоимости

Объект оценки: Здание, расположенное на земельном участке: назначение здания: жилое здание, площадь здания: 21,7 кв.м, кадастровый номер здания: 02:52:020107:468, площадь участка: 669,0 кв.м., кадастровый номер участка: 02:52:020107:300, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование участка: Для ведения гражданами садоводства и огородничества, адрес: Республика Башкортостан, р-н Чишминский, с/с Аровский, СНТ «Солнечна поляна-Алкино», участок № 41, доля в праве: 100

Дата оценки: 12.10.2023 г.

Общая информация

Заказчик	◆ Кудашева Елизавета Владимировна
Правообладатель	◆ Лабутина Ольга Валерьевна
Особенности проведения осмотра	◆ Не проводился. Фотографии предоставлены заказчиком
Исполнитель	◆ ООО «Центр Судебной Экспертизы» <ul style="list-style-type: none">• ОГРН 1117447014354, ИНН 7447197991• Адрес регистрации: 454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, каб. 2• Адрес для корреспонденции: 454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 35, оф. 3-1• Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №231900-035-000020 сроком действия с 29.09.2023 по 28.09.2024 г., ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" на сумму 50 000 000 рублей.• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).• ООО «Центр Судебной Экспертизы» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
Оценщик	◆ Шуховцев Кирилл Вячеславович <ul style="list-style-type: none">• Саморегулируемая организация Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков" 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, тел: +7 (863) 299-42-29. Свидетельство о членстве №1538 от 20.12.2022 г.



	<ul style="list-style-type: none"> • Высшее техническое образование, окончил Челябинскую государственную агроинженерную академию, квалификация – инженер. • Высшее юридическое, окончил Южно-Уральский государственный университет, квалификация – бакалавр. • Диплом о профессиональной переподготовке 743100168174 от 30.04.2020 г., выдан ФГБОУ ВО "Челябинский государственный университет" 08.10.2020 г. • Стаж работы в оценочной деятельности 7 лет. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 034549-2 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 034548-1 сроком действия с 11.11.2022 по 11.11.2025 г. • Диплом о профессиональной переподготовке по направлению «Судебная оценочная экспертиза», выдан ЧОУ ДПО "Открытая академия профессионального образования", 2023 год, эксперт-оценщик. • Сертификат соответствия судебного эксперта » НИИ СЭСИС № РОСС RU.32147.04БРЕ0.01.21969 по направлению «Судебная оценочная экспертиза». • Настоящим оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящей выписки. • Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте исследования. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. • Оценщик Шуховцев Кирилл Вячеславович не имеет в отношении объекта исследования вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящей выписке из отчета об оценке.
--	---

Основные факты и выводы

Объект оценки	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Значение параметра</th> <th style="text-align: center;">Наименование параметра</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Здание, расположенное на земельном участке</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">жилое здание</td> <td style="text-align: center;">назначение здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">21,7 кв.м</td> <td style="text-align: center;">площадь здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:52:020107:468</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">669,0</td> <td style="text-align: center;">площадь участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">02:52:020107:300</td> <td style="text-align: center;">кадастровый номер участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Земли сельскохозяйственного назначения</td> <td style="text-align: center;">категория земель</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Для ведения гражданами садоводства и огородничества</td> <td style="text-align: center;">разрешенное использование участка</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Республика Башкортостан, р-н Чишминский, с/с Аровский, СНТ «Солнечна поляна-Алкино», участок № 41</td> <td style="text-align: center;">адрес</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Деревянные</td> <td style="text-align: center;">материал стен здания</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">100</td> <td style="text-align: center;">доля в праве</td> </tr> </tbody> </table>	Значение параметра	Наименование параметра	Здание, расположенное на земельном участке		жилое здание	назначение здания	21,7 кв.м	площадь здания	02:52:020107:468	кадастровый номер здания	669,0	площадь участка	02:52:020107:300	кадастровый номер участка	Земли сельскохозяйственного назначения	категория земель	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка	Республика Башкортостан, р-н Чишминский, с/с Аровский, СНТ «Солнечна поляна-Алкино», участок № 41	адрес	Деревянные	материал стен здания	100	доля в праве
Значение параметра	Наименование параметра																								
Здание, расположенное на земельном участке																									
жилое здание	назначение здания																								
21,7 кв.м	площадь здания																								
02:52:020107:468	кадастровый номер здания																								
669,0	площадь участка																								
02:52:020107:300	кадастровый номер участка																								
Земли сельскохозяйственного назначения	категория земель																								
Для ведения гражданами садоводства и огородничества	разрешенное использование участка																								
Республика Башкортостан, р-н Чишминский, с/с Аровский, СНТ «Солнечна поляна-Алкино», участок № 41	адрес																								
Деревянные	материал стен здания																								
100	доля в праве																								



Дата оценки	♦ 12.10.2023 г.
Результаты оценки, полученные при использовании:	♦ – доходного подхода: не применялся – сравнительного подхода: 228 000 руб. – затратного подхода: не применялся
Согласование результатов	♦ Не требуется в связи с использованием только одного подхода к оценке
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки	♦ 228 000 руб.(двести двадцать восемь тысяч)

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

228 000 руб.(двести двадцать восемь тысяч)

Оценщик:  Шуховцев Кирилл Вячеславович





Приложение. Расчетная таблица.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://www.avito.ru/alkino-2/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._snt_dnp_2491_093322	https://www.avito.ru/alkino-2/zemelnye_uchastki/uchastok_k_8_sot._snt_dnp_22540215_88	https://www.avito.ru/chishmy/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_3159081656
Цена продажи	руб.		75 000	180 000	120 000
Размер участка	кв. м.	669,00	410	800	760
Стоимость за сотку			183	225	158
Торг			предусмотрен	предусмотрен	предусмотрен
Корректировка на торг, %	%		-9,9	-9,9	-9,9
Скорректированная цена	руб./м ²		164,8	202,7	142,3
Условия рынка (время предложения)		Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		164,8	202,7	142,3
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		164,8	202,7	142,3
Местоположение		Республика Башкортостан, р-н Чишминский, с/с Аровский, СНТ "Солнечна поляна-Алкино", участок № 41	Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Юматовский сельсовет, с. санатория Юматово имени 15-летия БАССР	Республика Башкортостан, Чишминский район, СНТ Родник	Республика Башкортостан, Чишминский р-н, Алкинский сельсовет, СНО Дружба ТЧ-18
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м ²		164,8	202,7	142,3
Площадь участка	кв. м.	669,00	410	800	760
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м ²		164,8	202,7	142,3



Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Объекты сравнения		
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение участка		Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения гражданами садоводства и огородничества
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	руб./м ²		164,8	202,7	142,3
Выводы:					
Стоимость объекта	руб./м ²	169,9			
Стоимость объекта	руб.	114 000			



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/chishmy/doma_dachi_kottedzhi/dacha_20_m_na_uchastke_11_sot._1237250046	https://www.avito.ru/chishmy/doma_dachi_kottedzhi/dacha_35_m_na_uchastke_6_sot._3336998562	https://www.avito.ru/alkino-2/doma_dachi_kottedzhi/dacha_40_m_na_uchastke_8_sot._3068043140
Стоимость (предложения) продажи		350 000	300 000	350 000
Стоимость 1м ²		17 500	8 571	8 750
Корректировка на торг, %		-9,90	-9,90	-9,90
Скорректированная стоимость, руб.		315 350	270 300	315 350
Земельный участок, кв. м.	669,0	1 100	600	800
Корректировка на площадь з.у., руб.		-186 929	-101 961	-135 948
Скорректированная стоимость, руб.		128 421	168 339	179 402
Стоимость 1м ²		6 421	4 810	4 485
Адрес	Республика Башкортостан, р-н Чишминский, с/с Аровский, СНТ "Солнечна поляна-Алкино", участок № 41	Республика Башкортостан, Чишминский р-н, СНО Юбилейный	Республика Башкортостан, Чишминский р-н, СТ Локомотив-4, 2	Республика Башкортостан, Чишминский р-н, Алкинский сельсовет, садовое некоммерческое объединение Нур
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Время продажи (предложения)	Октябрь 2023г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на время продажи (предложения), %		0,00	0,00	0,00
Расположение	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного объекта не выявлено
Корректировка на расположение (Наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность объекта), %		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования		Денежные	Денежные	Денежные
Корректировка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
Право собственности	Полное	Собственность	Собственность	Собственность



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на право собственности, %		0,00	0,00	0,00
Общая площадь, м ²	21,7	20,0	35,0	40,0
Корректировка на площадь, %		0,00	0,00	0,00
Материал стен	Деревянные	Бревно	Брус	Брус
Корректировка на материал стен, %		0,00	0,00	0,00
Этажность дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж, %		0,00	0,00	0,00
Степень готовности, %	100	100	100	100
Корректировка на процент готовности, %		0,00	0,00	0,00
Ограждение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие/отсутствие ограждения, %		0	0	0
Подъезд	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка на качество подъезда, %		0,00	0,00	0,00
Сумма всех корректировок, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость объектов-аналогов, 1м ² руб.		6 421	4 810	4 485
Скорректированная стоимость объекта оценки, 1м ² руб.	5 239			
Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости з.у., руб.	114 000,00			
Рыночная стоимость земельного участка (Таблица 1), руб.	114 000			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом стоимости улучшений и земельного участка, руб.	228 000			